



## DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

*Servicio de Asesoramiento Local*

Por el Sr. Alcalde del **Ayuntamiento de** , se solicita de este Servicio de Asesoramiento Local de la Diputación Provincial informe jurídico respecto a las obligaciones que pesan sobre el Ayuntamiento en relación con un pozo privado, hoy en desuso, que durante un periodo de tiempo dio servicio público y sobre el que existen varios contadores de titularidad privada.

Del escrito remitido se deducen los siguientes antecedentes de hecho:

- Existencia de un pozo de titularidad privada destinado por el Ayuntamiento, durante al menos cuarenta años, a dar servicio público, sin que conste documentalmente la cesión de su uso a favor del Ayuntamiento, pero siendo público y notorio ese uso público hasta hace veinte años, momento en el que se construyó un nuevo pozo en otra ubicación. En la petición de informe no se deja constancia de la situación del pozo durante los veinte años en los que no ha tenido un uso público, desconociéndose, por tanto, si en ese periodo ha tenido un uso privado o si por el contrario el pozo cayó completamente en desuso.
- Puesta de manifiesto por el titular del pozo de la situación de peligro que supone mantener el pozo abierto, solicitando la colaboración del Ayuntamiento para su derribo.
- Existencia sobre el pozo de tres “*contadores de luz*” de titularidad privada que han dado servicio a parcelas próximas desde hace más de treinta años.

Sobre la base de estos antecedentes, se pide informe jurídico sobre dos cuestiones:

1. Obligación del Ayuntamiento de asumir el coste derivado del derribo del pozo y procedimiento a seguir.
2. Existencia de servidumbres de uso a favor de los propietarios de los contadores que pudieran limitar o condicionar la eliminación del pozo.

En relación con la **primera cuestión** se trata de determinar si, a pesar de no constar formal o documentalmente la cesión del pozo a favor del Ayuntamiento, su uso como bien público al haber dado un servicio de titularidad municipal durante un prolongado periodo de tiempo, determina que el Ayuntamiento deba asumir los gastos derivados de su conservación en adecuadas condiciones de seguridad, lo que en este caso se traduce en la necesidad de derribar o sellar el pozo al resultar peligroso mantener su existencia.

El principio general del que debemos partir es el de la obligación del propietario de mantener la propiedad en unas condiciones adecuadas, según establece el artículo 15.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: “*El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:.....b)*”



## DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

*Servicio de Asesoramiento Local*

*Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.”*

Por otro lado, el municipio tiene obligación de prestar, en todo caso, determinados servicios públicos esenciales, entre los que se encuentra el abastecimiento de agua según establece el artículo 26 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, servicio que, en una determinada situación de sequía, hizo necesario que el Ayuntamiento acudiera a la utilización de un pozo de titularidad privada.

El uso público que en algunos casos grava a la propiedad privada debe conllevar una cierta compensación, al menos por el mero deterioro que, por el propio uso, puede sufrir el bien de que se trate. Y así, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 21 de mayo de 2001 consideró la existencia de un derecho a favor de los propietarios para formular reclamación de compensación económica con fundamento en el uso público de una plaza de propiedad privada: *“La razonable compensación que el uso público de la propiedad particular ha de comportar en el pago de los gastos de conservación tiene su adecuado tratamiento en las vías negociables y de disposición de derechos”*. Según se deduce de este pronunciamiento, la causa de la intervención municipal sería la justa compensación ante la carga que asumen los propietarios de respetar el uso público. Esta compensación derivaría de principios generales del derecho, como el de buena fe (artículos 7.1 y 1.258 del Código Civil) que ha de informar todo *contrato* y obliga a un comportamiento justo, leal y lógico, tanto de la Administración como de los administrados; o como el principio de equidad (artículo 3.2 del Código Civil).

El caso que nos ocupa, si bien no tiene su origen en una relación contractual documentada formalmente, constituyó de hecho una relación entre partes cuya voluntad permitió el uso público del pozo, por lo que podrían aplicarse los principios generales del derecho recogidos en la sentencia aludida, conforme a los cuales resultaría apropiado garantizar una adecuada compensación del Ayuntamiento al particular, justificado en el beneficio obtenido por el aprovechamiento público de una instalación privada.

La dificultad radica aquí en el largo periodo de tiempo -al menos veinte años- en el que el pozo no tuvo un uso público y se desconoce cuál fue efectivamente su destino. Parece contrario a los principios de buena fe y equidad aludidos solicitar una intervención municipal una vez que el pozo, después de recuperar el uso privado y ser utilizado por el titular durante los veinte años a los que hace referencia el escrito, haya devenido finalmente en inservible e incluso resulte peligroso mantener su existencia. Por el contrario, si el fin del uso público determinó su desuso total, podría plantearse que, lo que no se hizo en aquel momento, resulte necesario acometerlo en el momento actual y sea proporcional que el Ayuntamiento compense al titular por la carga asumida al respetar el uso público, bien entendido que la obligación de mantener el pozo en adecuadas condiciones de seguridad sigue siendo del titular.

En cuanto al procedimiento a través del cual el Ayuntamiento podría compensar esos gastos, resultaría apropiado suscribir un convenio con el propietario en orden a fijar las obligaciones que asume cada una de las partes (dinerarias o de cualquier otra índole) y la forma concreta en que se llevará a cabo el derribo.



## DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

*Servicio de Asesoramiento Local*

En cuanto a la segunda cuestión relativa a los contadores de agua que, desde hace más de treinta años, están colocados sobre el pozo, alegan los titulares de los mismos haber adquirido por el paso del tiempo una servidumbre de uso, planteando el Ayuntamiento la duda de si existe realmente esa servidumbre y, en caso afirmativo, forma en que debe actuarse.

Como bien apunta el propio Ayuntamiento en su escrito, se trata de un conflicto de naturaleza estrictamente privada sobre el que la Corporación no tiene ninguna potestad de intervención. El hecho de que un bien de titularidad privada sirva también a intereses municipales no lo convierte automáticamente en un bien de titularidad pública, ni demanial (lo que permitiría predicar de él las notas de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad que impenderían adquirir por prescripción una determinada carga real) ni patrimonial (en cuyo caso el Ayuntamiento estaría, igual que el particular, sometido a la Jurisdicción civil para resolver los conflictos que pudieran derivarse de una ocupación sin título prolongada en el tiempo cuando se produce la desaparición del bien).

Por el contrario, la titularidad privada del bien se mantiene y el propietario conserva intactas todas las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad, por lo que, ante la necesidad de derribar el pozo por razones de seguridad, obligación que le incumbe como titular del mismo, podrá ejercitar las acciones que estime oportunas en orden a la recuperación de la libre disposición del bien.

### CONCLUSIONES

- **El propietario del pozo es el responsable de su mantenimiento en condiciones de seguridad.**
- **El uso público del pozo permite considerar ajustado a derecho que el Ayuntamiento compense al propietario por los gastos del derribo, siempre que no hubiese recuperado el uso privado durante los veinte años posteriores.**
- **No es competencia del Ayuntamiento pronunciarse sobre la existencia o no de una carga real sobre el pozo, correspondiendo al titular el ejercicio de las facultades derivadas de su derecho de propiedad.**

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid,

LA TÉCNICO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO LOCAL,